



INTISARI

Pasca-tsunami, perkembangan perumahan terencana di Kota Banda Aceh mengarah ke bagian selatan kota, sesuai dengan rencana pengembangan perumahan yang ada di RTRW Kota Banda Aceh. Namun, seiring berjalannya waktu, perumahan terencana mulai mengarah ke bagian utara, yaitu kawasan pesisir yang notabeneanya merupakan kawasan rawan bencana dan bekas dampak tsunami 2004 silam. Oleh karena itu, tujuan penelitian ialah mengeksplorasi faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika perkembangan perumahan terencana di kawasan pesisir, serta sebelumnya ingin dilihat preferensi masyarakat dan developernya. Selain itu, hasil dari faktor-faktor yang menyebabkan perkembangan perumahan terencana didiskusikan kembali dengan para ahli yang pernah meneliti kawasan tersebut atau ikut serta dalam pembangunan di kawasan pesisir Kota Banda Aceh. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan induktif kualitatif yang dilakukan melalui observasi lapangan, wawancara mendalam, dan studi dokumentasi. Proses analisis dilakukan dengan mengumpulkan unit informasi yang dirumuskan menjadi tema-tema, konsep-konsep, dan teori sesuai dengan temuan lapangan pada unit amatan masyarakat dan developer. Hasil penelitian menemukan bahwa dinamika perkembangan perumahan terencana di kawasan pesisir Kota Banda Aceh terjadi karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhi preferensi masyarakat dan developer. Terdapat 10 faktor yang ditemukan pada masyarakat dan delapan faktor pada developer. Dari perumusan faktor-faktor tersebut, terbentuk dua teori, yaitu (1) perkembangan perumahan terencana sebagai respons terhadap transformasi hunian perkotaan dan pengabaian terhadap risiko bencana, serta (2) perkembangan perumahan terencana sebagai respons terhadap transformasi perkotaan, adaptasi kebutuhan pasar, dan kebijakan yang mendukung. Sehingga, terbentuklah dinamika perkembangan perumahan terencana di kawasan pesisir Kota Banda Aceh.

Kata kunci: Dinamika, Perumahan Terencana, Preferensi, Faktor-Faktor, Kawasan Pesisir, Kota Banda Aceh



ABSTRACT

Post-tsunami, planned housing development in Banda Aceh city was directed to the southern part of the city, in accordance with the housing development plan in the Banda Aceh City Spatial Plan (RTRW). However, over time, planned housing began to move to the north, namely the coastal area, which is a disaster-prone area and the former impact of the 2004 tsunami. Therefore, the aim of the research is to explore the factors that influence the dynamics of planned housing development in coastal areas, as well as the preferences of the community and developers. In addition, the results of the factors that led to the development of planned housing were discussed with experts who had researched the area or participated in development in the coastal area of Banda Aceh City. This research method uses a qualitative inductive approach conducted through field observations, in-depth interviews, and documentation studies. The analysis process was carried out by collecting units of information that were formulated into themes, concepts, and theories in accordance with field findings on the community and developer observation units. The results found that the dynamics of planned housing development in the coastal area of Banda Aceh City occurred due to various factors that influenced community and developer preferences. There are 10 factors found in the community and eight factors in the developer. From the formulation of these factors, two theories were formed, namely (1) planned housing development as a response to urban residential transformation and disaster risk neglect, and (2) planned housing development as a response to urban transformation, adaptation to market needs, and supportive policies. Thus, the dynamics of planned housing development in the coastal area of Banda Aceh City were formed.

Keywords: *Dynamics, Planned Housing, Preferences, Factors, Coastal Area, Banda Aceh City*